

Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor,

uzavřená podle zák. č. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými stranami:

Obec Velatice

se sídlem: **Velatice 92, 664 05**

IČ: **488364**

bankovní spojení: **Sberbank**, číslo účtu: **4010038588/6800**

tel: +420 724 368 277

e-mail: starosta@velatice.cz

jednající: **Mgr. Janem Grolichem, starostou obce**

(dále jen "pronajímatel")

a

LAZI GROUP s.r.o.

jednající: **Lukášem Lazarčíkem, jednatelem**

Se sídlem: **Mokrá 354, 664 04 Mokrá-Horákov**

IČ: 29309468

DIČ: CZ29309468

(dále jen "nájemce")

Smluvní strany vědomy si svých závazků v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, se dohodly na následujícím znění smlouvy:

I.

Vlastnictví k nemovitosti

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, nacházejících se v katastru obce Velatice:

- **budova čp. 24 – objekt občanské vybavenosti**, postavená na pozemku parc.č. 101,

zapsané, mimo jiné, v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro **katastrální území Velatice**, obec Brno, okres Brno-venkov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, (dále jen „Budova“), a je proto oprávněn uvedenou nemovitost pronajímat.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu následující nebytové prostory situované v 1. NP Budovy:

• Pohostinská místnost	77 m ²
• Salonek	23 m ²
• Sociální zařízení (WC)	15 m ²
• Vchod	2 m ²
• Kuchyně	18 m ²
• Sklad	23 m ²
• Umývárna	7,4 m ²
• WC muži	6,6 m ²
• WC ženy	6 m ²
• WC zaměstnanci	1,5 m ²
• Sklep	30 m ²

Pronajaté prostory jsou zakresleny na schematickém zákresu Budovy, a dále jsou v této smlouvě uváděny již jen jako „předmět nájmu“. Zákres Budovy s vyznačením předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 1, a nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemce najímá předmět nájmu za účelem provozování hostince (dále jen „účel nájmu“). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu, a se svým předmětem podnikání tak, jak vyplývá z jeho živnostenského listu.
3. Nájemce je oprávněn k výlučnému užívání předmětu nájmu. Nájemce je dále oprávněn užívat prostory předzahrádky a zahrádky ve dvoře Budovy, které jsou zakresleny v zákresu Budovy v příloze č. 1, s tím, že prostor předzahrádky je možné užívat, zejména ve smyslu provozování hostinské činnosti, maximálně do 20:00. hod.
4. Vybavení nebytových prostor (topení, zařizovací předměty, osvětlení apod.), které je součástí předmětu nájmu, bude uvedeno v předávacím protokolu. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na vybavení nebytových prostor nad rámec běžného opotřebení.

III. Projev vůle a prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do užívání nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a prohlašuje, že pronajaté prostory shledává způsobilými pro účel nájmu a pro účely svého podnikání.

IV. Cena nájmu

1. Cena nájmu („nájemné“) se sjednává dohodou, a to ve výši **4.000,- Kč** (slovy: **čtyři tisíce korun českých**) za měsíc.
2. Nájemné se bude hradit ode dne předání předmětu nájmu do užívání na základě podpisu

3. Nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních splátkách splatných předem na základě faktury (daňového dokladu), vystaveného pronajímatelem.
4. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na úvodní straně této smlouvy. Platba je považována za uhrazenou dnem úplného připsání příslušné částky na tento účet.
5. Cena vodného a stočného v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude nájemcem hrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na úvodní straně této smlouvy. Spotřeba vody a odvádění odpadních vod bude účtována na základě skutečně odebraného množství vody, dle údajů podružného měřidla umístěného v objektu, v sazbě sjednané mezi pronajímatelem a externím dodavatelem této služby, platné pro příslušné období. Platba je považována za uhrazenou dnem úplného připsání příslušné částky na tento účet.
6. Cenu dodávky elektrické energie a dodávky plynu bude nájemce hradit pronajímateli formou záloh hrazených měsíčně na účet pronajímatele uvedený na úvodní straně této smlouvy, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem, přičemž **záloha na dodávky elektrické energie činí 2.000,- Kč a záloha na dodávky plynu činí 2.000,- Kč**. Spotřeba elektrické energie a plynu bude účtována na základě skutečně odebraného množství, dle údajů podružných měřidel umístěných v objektu, v sazbách sjednaných mezi pronajímatelem a externím dodavatelem uvedených médií, platných pro příslušné období. Konkrétní vyúčtování uhrazených záloh a skutečné spotřeby provede pronajímatel za uplynulý kalendářní rok a na jeho základě bude nájemcem cena dodávky elektrické energie a dodávky plynu doplacena nebo mu bude vrácena přeplacená výše záloh. Platba je považována za uhrazenou dnem úplného připsání příslušné částky na tento účet.
7. Cenu ostatních služeb s nájmem spojených (např. odvoz a likvidace odpadu) bude nájemce hradit přímo jednotlivým dodavatelům, a to na základě smluv, jež se nájemce zavazuje s těmito uzavřít.
8. Pro případ prodlení s platbou nájemného, nebo jiné finanční úhrady podle této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení, splatnou spolu s nejbližším nájemným. Nárok pronajímatele na případnou náhradu škody a/nebo jiné zákonné sankce tím zůstává nedotčen.
9. Pronajímatel je oprávněn, počínaje rokem 2021, zvýšit každoročně nájemné v závislosti na růstu inflace. Nájemné je pronajímatel oprávněn upravit tak, že jej zvýší maximálně o průměrnou míru inflace, zjištěnou a vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Tímto způsobem je pronajímatel oprávněn postupovat v každém kalendářním roce trvání nájemního poměru podle této smlouvy, o čemž je povinen předem písemně uvědomit nájemce. Nájemce je povinen respektovat zvýšené nájemné od splátky následující po přijetí písemného oznámení o zvýšení ceny nájmu, k němuž pronajímatel přiloží oficiální sdělení ČSÚ o průměrné míře inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok. Oznámení pronajímatele o využití tohoto práva a zvýšení nájmu dle dohody smluvních stran je považováno za dodatek k této nájemní smlouvě.

V.

Trvání nájmu

1. Nájemní poměr se sjednává **na dobu určitou 5 let**.
2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Obecná výpovědní lhůta činí 3 měsíce, a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy. Takováto výpověď může být podána kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů nejdříve však po 12 měsících nájmu.

4. Pronajímatel má právo dát nájemci zkrácenou výpověď s 1 (jedno) měsíční lhůtou, běžící ode dne doručení písemné výpovědi nájemci, v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména s účelem nájmu dle ustanovení čl. II., odst. 2, této smlouvy,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, případně osoby, kterým nájemce umožní vstup do předmětu nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - nájemce neprokáže pronajímateli pojištění kteréhokoliv z rizik specifikovaných v ustanovení článku VI., odst. 3 této smlouvy.
5. Pronajímatel má právo dát nájemci výpověď se zkrácenou 1 (jedno) týdenní lhůtou, běžící ode dne doručení písemné výpovědi na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v případě, že:
 - nájemce je v prodlení s platbou nájemného, případně jiné úhrady podle této smlouvy, a to i části nájemného nebo jiné úhrady po dobu delší než 30 (třicet) dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce přeruší provoz hostince v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele po dobu delší než 7 dní.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém si nájemce prostory při osobní prohlídce prohlédl, sepsat s nájemcem protokol o předání předmětu nájmu, ve kterém se uvedou zejména seznam vybavení a zařízení předmětu nájmu, počet předaných klíčů, a další pro smluvní strany důležité skutečnosti. Písemný protokol, obsahující stejné náležitosti, bude sepsán a oboustranně podepsán i při ukončení nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je řádně pojištěna proti živelným událostem. Pojištění vnitřního zařízení předmětu nájmu, všech předmětů a zásob nájemce do předmětu nájmu vnesených, provozu nájemce a odpovědnosti za škodu způsobenou provozem (dále jen „rizika“) se zavazuje zajistit nájemce. Nájemce se zavazuje prokázat pronajímateli uzavření pojistných smluv a trvání pojištění rizik (každého z nich) po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy a v odpovídající výši, a to nejpozději do 3 (tří) dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, než proti nimž je pojištěn, zejména neodpovídá za škody na vnesených věcech a neuzavírá v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu:
 - v běžných provozních hodinách nájemce nebo v hodinách předem dohodnutých s nájemcem, a to po předchozím upozornění nájemce a za jeho přítomnosti k provádění údržby, nutných oprav či revizí elektrického, plynového, vodovodního a dalších vedení, a rovněž za účelem kontroly předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem, k čemuž se nájemce zavazuje poskytnout pronajímateli náležitou součinnost.
 - výjimečně bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby pouze v případech havárií nebo jiných událostí, při nichž hrozí vznik škody na předmětu nájmu, nebo nemovitosti. V takovém případě se pronajímatel zavazuje nájemce neprodleně informovat o svém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, a to v rozsahu a dle účelu této smlouvy, po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce se **zavazuje uhradit kauci ve výši dvou (2) nájemných, tj. ve výši 8.000,-** (dále jen „kauce“) na základě faktury vystavené pronajímatelem ke dni podpisu této smlouvy. Kauce bude použita jako jistina pro případ neuhrazení nájemného nebo služeb, eventuálně na úhradu jiných pohledávek pronajímatele plynoucích z této smlouvy, nebo náhrady škody v případě poškození předmětu nájmu či jeho vybavení. Nájemce není oprávněn jednostranně, bez souhlasu pronajímatele započítat kauci na platbu kteréhokoliv nájemného či zálohy na služby, a to ani za poslední kalendářní měsíc účinnosti této smlouvy, pokud se na tom strany výslovně nedohodnou. V případě řádného placení nájemného, ceny služeb a ostatních finančních úhrad z této smlouvy plynoucích, bude kauce nájemci vrácena při skončení nájmu, a to po uhrazení všech závazků nájemce, zejména spojených s vyúčtováním služeb, event. bude kauce vrácena v nižší částce po odečtení všech splatných a nájemcem do té doby neuhrazených pohledávek pronajímatele za nájemcem. Nájemce pro tento případ výslovně souhlasí se započtením veškerých splatných pohledávek pronajímatele, a to až do plné výše uhrazené kauce.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné podle této smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, včetně drobných oprav a běžné údržby. Obě smluvní strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou řídit výší nákladů na tyto práce, přičemž náklady do výše 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) v každém jednotlivém případě se považují za běžnou údržbu a drobné úpravy.
4. Nájemce se zavazuje zajistit, na vlastní náklady, údržbu chodníku před Budovou, a to v celé délce uliční fronty pronajaté části Budovy. Údržbou chodníku, dle předchozí věty, se rozumí včasné odstraňování sněhu a námrazy v zimním období, v ostatních obdobích zametání alespoň jedenkrát týdně.
5. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za poškození a jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo dalšími osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup. Nájemce dále odpovídá za škodu způsobenou jím nebo jeho zaměstnanci či dalšími osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, na nemovitosti nebo jakékoli jiné nemovitosti v areálu.
6. Ke všem stavebním úpravám, včetně drobných úprav (nad rámec běžné údržby), je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nemá nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je tento povinen zajistit, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by tím na majetku pronajímatele vznikla.
8. Nájemce nese odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů včetně předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, o požární ochraně, o nakládání s odpady a ochraně životního prostředí, a odpovídá za škody v důsledku jejich porušení.
9. Nájemce se zavazuje trvale a na své náklady udržovat čistotu v předmětu nájmu, a v jeho bezprostředním okolí, pokud znečištění těchto ploch způsobí pracovníci nájemce, případně osoby, kterým nájemce umožní vstup do předmětu nájmu.

10. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím dobré jméno pronajímatele. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli škodu a veškeré náklady vzniklé mu v důsledku porušení povinností dle tohoto ustanovení. Pronajímateli vzniká v takovém případě rovněž nárok na přiměřené zadostiučinění.
11. Nájemce je původcem odpadů, které vznikají jeho činností v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti původce odpadů, které jsou stanoveny zejména v ustanovení §16 zákona č.185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, především pak povinnosti týkající se zařazování odpadů podle druhů a kategorií, převedení odpadů do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí, vedení průběžné evidence o odpadech a způsobech nakládání s nimi, včetně zajištění využití nebo odstranění odpadů na své náklady. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou porušením výše uvedených povinností.
12. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, kde se nachází předmět nájmu svoje reklamní návěští, jehož umístění a velikost předem písemně odsouhlasí s pronajímatelem. Případné poplatky s tím spojené nese nájemce.
13. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani povolit v předmětu umístění výherních hracích přístrojů a výherních terminálů.
14. Nájemce se zavazuje do 3 (tří) pracovních dnů po ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí bude pořízen písemný protokol. Pro případ prodlení s předáním předmětu nájmu ve stavu podle předchozí věty, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednaného měsíčního nájemného dle čl. IV., odst. 1 této smlouvy, za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení, přičemž nárok pronajímatele na případnou náhradu škody tím zůstává nedotčen. Pokuta je splatná při protokolárním převzetí předmětu nájmu. Nezaplacení pokuty je považováno za nesplnění podmínky předání předmětu nájmu a pokračující prodlení na straně nájemce.
15. Pro případ prodlení s vystěhováním nájemce z předmětu nájmu po skončení trvání nájemního vztahu, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednaného měsíčního nájemného dle čl. IV., odst. 1 této smlouvy, splatnou do deseti pracovních dnů od marného uplynutí lhůty k vystěhování, přičemž nárok pronajímatele na případnou náhradu škody tím zůstává nedotčen. Pronajímatel si v tomto případě také vyhrazuje právo předmět nájmu nechat vyklidit a vyklizený předmět nájmu uzamknout. Veškeré věci patřící nájemci poté pronajímatel uloží na jiném bezpečném místě, a to případně i s využitím svého zákonného zadržovacího práva. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit pronajímateli náklady vyklizení, nejméně ale částku 10.000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých), splatnou při převzetí uschovaných věcí.

VIII.

Rozhodčí doložka

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vyplývající z této smlouvy, včetně otázek její platnosti, nevyřešené smírnou cestou, budou rozhodovány s konečnou platností u obecných soudů ČR.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit práva či pohledávky nebo převést závazky z této smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předcházejícího souhlasu druhé smluvní strany.

3. Pokud není výslovně výše uvedeno jinak, musí být všechny nároky či úkony směřující ke změně nebo zániku smlouvy učiněny písemně a doručeny doporučeným dopisem na adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Smluvní strana má povinnost oznámit do 7 (sedmi) dnů druhé smluvní straně změnu sídla nebo jiných kontaktních údajů uvedených v záhlaví smlouvy.
4. Veškeré změny a doplnění této nájemní smlouvy je nutno činit formou písemného dodatku, oboustranně podepsaného a chronologicky číslovaného, kromě inflačního navýšení nájemného dle čl. IV., odst. 7, které je pronajímatel oprávněn učinit jednostranným písemným úkonem a nájemce se zavazuje jej akceptovat a automatického prodloužení nájmu postupem dle čl. V., odst. 2.
5. Tato smlouva je sepsána ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž 2 (dva) obdrží pronajímatel a 1 (jedno) obdrží nájemce.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který proto vyjadřuje jejich vlastní pravou, svobodnou a vážnou vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

X. Doložka

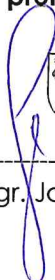
1. Záměr na pronájem předmětu nájmu č. 5/2020 byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem vyvěšením na úřední desce obecního úřadu v době od 22.4.2020 do 12.5.2020.
2. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 12. 5. 2020 usnesením č. 5.1. – 3/2020.

Seznam příloh, které tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy:

1. *zákres pronajímaných prostor*

Ve Velaticích dne *29.5.2020*

Za **pronajímatele**::



OBEC VELATICE
Velatice 92, 664 05
IČ: 488364

Mgr. Jan Grolich, starosta

Za **nájemce**:

LAZI GROUP s.r.o.

664 04 Mokrý 354

IČ: 29309468

DIČ: CZ29309468

Lukáš Lazarčík, jednatel

Příloha č. 1 Zákres pronajímáných prostor



PROJEKT
KATASTRALNÍ ÚŘAD
Č. 100/2018
100/2018/001/001